833/09

Den 14. december 2009 blev i sag nr. 75.861:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as, klager over selskabets afvisning af at anerkende en anmeldt sætningsskade som dækningsberettigende.

Klageren har anmeldt to sætningsskader i sit fritidshus sokkel. Ifølge klageren har sætningerne bevirket, at de to yderste spær er sunket.

Af sagens akter fremgår det, at der er tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 15/2 2007, og at der er tale om et nyere fritidshus. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Ved skrivelse af 24/4 2009 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Forsikringstager angiver i skadeanmeldelsen, at det i forbindelse med udskiftning af defekte tagplader er konstateret, at to yderste spær er sunket. Forsikringstager angiver at årsagen er en sætningsskade i sokkel. Soklen fremstår med to revner.
>
> Vor skadekonsulent har besigtiget skaden den 6. Januar 2009. Der kunne konstateres to mindre revner i sokkel mod nord. Det er vor konsulents vurdering, at revnerne er forekommet ved en mindre sætning af fundament mellem selve huset og læmuren, da lasten på fundamenter er uens. Sætningerne er med stor sandsynlighed fremkommet kort tid efter byggeriets færdiggørelse og det er vor vurdering, at de ikke vil udvikle sig yderligere.

Vor skadekonsulent har kontaktet entreprenøren som har afgivet overslag for udbedring af det anmeldte forhold og denne oplyser, at han ikke har beset forholdet, men har afgivet overslaget i samråd med forsikringstager.

Det er vor opfattelse at skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt. Der foreligger ikke en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Klageren har hertil ved skrivelse af 16/5 2009 til nævnet bemærket:

"Skaden nedsætter i høj grad bygningens værdi og burde være anført i tilstandsrapporten, der også har et punkt vedrørende sokkel og her er der ikke anført nogle fejl. Vi blev gjort opmærksom på fejlen af vores tømrer, som skulle udskifte defekte tagplader og denne måtte hæve de sidste spær. Skaden på soklen omfatter 2 store revner i fundamentsblok og i selve fundamentet. Skaden er under selv huset 1,5-2 m. fra, hvor læmuren begynder. Hvornår skaden er sket må være spekulation. Det må være usandsynligt, at denne skade skulle være sket kort efter opførelse, da der normalt både er 1 års og 5 års gennemgang med entreprenørerne. En ny køber vil ikke overtage et sådant hus uden nedslag eller reparation med garanti for fremtidige fejl. Til orientering fremsender vi efterfølgende pr. post fotos som viser skaden.

Endelig må vi påpege, at hvis Concordia ikke mener, at en sådan fejl hører under en ejerskifteforsikring, hvad skulle formålet så være med en sådan forsikring."

I besigtigelsesrapport af 8/1 2009 udfærdiget af selskabets taksator hedder det bl.a.:

"Besigtigelse foretaget 6. jan. 2009.

- det kunne konstateres 2 mindre revner i sokkel mod nord - placering og omfang - se skitse og foto … og …
- revnerne er givetvis forekommet ved en mindre sætning af fundament mellem selve huset og læmuren - en ikke unormal forekomst, da lasten på fundamenter er uens
- sætninger er med stor sandsynlighed fremkommet kort tid efter byggeriets færdiggørelse og vil efter min vurdering ikke udvikle sig yderlig
- revnerne i sokkel bør som almindelig vedligeholdelse hugges ud og efterfuges, så indtrængning af vand/fugt undgås. - det kunne konstateres, at de 2 yderste spær, som ligger af på læmur er opklodset på et tidspunkt - se foto … og ...

Der er intet anført i tilstandsrapporten, som kan relateres til ovennævnte forhold.

Har 7. jan. 09 talt med entreprenør N.P.F., V. mobil … m.h.t. det afgivne overslag på kr. 33.600,- + moms - i alt kr. 42.000,-. Han oplyste, at han ikke havde beset forholdet, men afgivet overslag i samråd/aftale med FST.

Efter min vurdering er den anmeldte skade ikke dækningsberettiget jf. Forsikringsbetingelser pkt. 3.1, idet skadesbegrebet ikke er opfyldt.

----- *ingen skade med nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele*
----- *ingen skade m.v. der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder."*

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
…
- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste for nævnet, består den anmeldte skade i to sætningsrevner i fundamentet og i to spær, der sandsynligvis er sunket som følge af sætningerne. Nævnet finder, at sætningerne og følgerne af disse er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke vurdere, hvilke udbedringsforanstaltninger der er påkrævet til skadens genopretning. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det påhviler forsikringstageren at godtgøre omfanget af nødvendige udbedringsforanstaltninger ud over den umiddelbare reparation i form af omfugning og hævning af spær.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

4. 75.861

Selskabet, Concordia Forsikring as, skal anerkende, at de anmeldte sætningsskader er dækningsberettigende og skal opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse hermed.

J. Hermann